ĐIỂM MỚI TRONG CÁC LUẬT MỚI LIÊN QUAN TỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Từ ngày 1-8-2024, ba văn bản quan trọng nhất trong hệ thống pháp luật liên quan đến bất động sản gồm Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực. Kết hợp với một số quy định có liên quan tại Luật các tổ chức tín dụng 2024, ba luật này sẽ tác động mạnh tới thị trường bất động sản Việt Nam. *Tạp chí Kinh tế Sài Gòn* giới thiệu chuỗi bài viết phân tích về các quy định mới đáng chú ý nhất trong bốn văn bản luật này.

BÀI 3

Một số điểm mới liên quan đến phát triển nhà ở thương mại

■ NGUYỄN THỊ NHUNG (*)

Nhà đầu tư sẽ phải tự tìm quỹ đất phát triển dự án nhà ở thương mại

Chính sách này được khẳng định rõ ràng tại điều 127 Luật Đất đai 2024 khi dự án nhà ở thương mại có thể thực hiện thông qua hình thức: (i) thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; hoặc (ii) sử dụng đất hiện có để thực hiện dự án nếu đáp ứng đủ điều kiện luật định. Như vậy, Nhà nước sẽ không thu hồi đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại.

Cũng liên quan đến việc phát triển nhà ở thương mại, trường hợp khu vực phát triển nhà ở thương mại nằm trong phạm vi dự án khu đô thị, thay vì Nhà nước sẽ thu hồi đất để phát triển mọi dự án khu đô thị như Luật Đất đai 2013 thì theo Luật Đất đai 2024, chỉ những dự án khu đô thị đáp ứng đầy đủ các điều kiện dưới đây, Nhà nước mới đứng ra thu hồi đất và giao/cho thuê đối với nhà đầu tư:

- Có công năng phục vụ hỗn hợp;
- Đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Việc giới hạn các trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhằm mục đích giảm tải khối lượng lớn việc giải phóng mặt bằng của cơ quan nhà nước, đồng thời có thể thúc đẩy nhanh hơn bước bồi thường, giải phóng mặt bằng do có sự linh hoạt hơn khi nhà đầu tư đứng ra thương lượng một cách bình đẳng hơn với người có đất. Do đó, Luật Đất đai 2024 quy định nhiều chính sách khuyến khích nhà đầu tư thương lượng nhận quyền sử dụng đất như người có đất có thể không cần có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nếu đã đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, đồng thời, cho phép bỏ qua thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất khi hết hạn nếu nhà đầu tư đã nhận quyền sử dụng đất mà chưa hoàn thành thủ tục hành chính ghi nhận giao dịch này.

Mặc dù vậy, đứng về phía các nhà đầu tư thì việc giới hạn loại đất phát triển nhà ở thương mại sẽ gây ra nhiều vướng mắc, bất cập. Cụ thể đó phải là đất ở nếu nhà đầu tư thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; và phải là đất ở hoặc đất ở và đất khác nếu nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất. Như vậy, nếu khu đất không có bất kỳ diện tích đất ở nào dù có phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất sẽ không thể đề xuất thực hiện dự án nhà ở thương mại; đặc biệt, trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để phát triển nhà ở thương mại thì nhà đầu tư sẽ không thực hiện được nếu trong khu vực đất dự án có bất kỳ diện tích đất khác ngoài đất ở.

Để giải quyết bất cập này, ngay khi Luật Đất đai 2024 được thông qua, Chính phủ đã chỉ đạo các bộ, ngành liên quan triển khai xây dựng "Đề án thí điểm" để Chính phủ trình Quốc hội xem xét ban hành nghị quyết cho phép thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất khác quy định của luật.

Riêng với nhà đầu tư nước ngoài, quy định này sẽ giới hạn đến mức dường như nhà đầu tư nước ngoài không thể có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại khi nhà đầu tư nước ngoài không thể nhận quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất khác (trừ đất trong khu công

Nhà nước sẽ không thu hồi đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại. Ảnh: N.K

nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao)[1]. Trong khi đó, Nhà nước sẽ không thu hồi đất để giao cho nhà đầu tư nước ngoài thực hiện dự án nhà ở thương mại trong bất kỳ trường hợp nào. Điều này có thể sẽ khiến nhà đầu tư nước ngoài chỉ còn phương án thực hiện nhận chuyển nhượng các dự án nhà ở thương mại sẵn có.

ĐỨNG VỀ PHÍA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ THÌ VIỆC GIỚI HẠN LOẠI ĐẤT PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI SẼ GÂY RA NHIỀU VƯỚNG MẮC, BẤT CẬP. CỤ THỂ ĐÓ PHẢI LÀ ĐẤT Ở NẾU NHÀ ĐẦU TƯ THỎA THUẬN VỀ NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT; VÀ PHẢI LÀ ĐẤT Ở HOẶC ĐẤT Ở VÀ ĐẤT KHÁC NẾU NHÀ ĐẦU TƯ ĐANG CÓ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT. NHƯ VẬY, NẾU KHU ĐẤT KHÔNG CÓ BẤT KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT Ở NÀO DÙ CÓ PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THÌ NHÀ ĐẦU TƯ ĐANG CÓ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT SẼ KHÔNG THỂ ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI; ĐẶC BIỆT, TRƯỜNG HỢP THỎA THUẬN NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THÌ NHÀ ĐẦU TƯ SẼ KHÔNG THỰC HIỆN ĐƯỢC NẾU TRONG KHU VỰC ĐẤT DỰ ÁN CÓ BẤT KỲ DIỆN TÍCH ĐẤT KHÁC NGOÀI ĐẤT Ở.

Giới hạn tiền đặt cọc và thời điểm bắt đầu thu tiền đặt cọc mua nhà ở hình thành trong tương lai

Đây là một quy định rất mới của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 khi giới hạn tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng. Đồng thời, thời điểm thu tiền đặt cọc là đến tận khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023[2].

Với quy định mới này, có thể thấy rõ ràng nỗ lực của Nhà nước trong việc bảo vệ quyền lợi tối đa cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai - bên yếu thế trong quan hệ mua bán này - trước tình trạng nhà đầu tư huy động khoản tiền lớn từ người mua nhà dưới hình thức tiền đặt cọc từ giai đoạn rất sớm của dự án nhưng chậm triển khai xây dựng và hoàn thành xây dựng để bàn giao cho người mua nhà. Trước đây, việc đặt cọc mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Bộ luật Dân sự, theo đó, không có hạn chế về số tiền cũng như thời điểm nhận đặt cọc.

Mặc dù vậy, quy định này được đánh giá là quá khắt khe cho chủ đầu tư dự án nhà ở hình thành trong tương lai khi mức đặt cọc thông thường của giao dịch đối với sản phẩm bất động sản là ở mức 10-20% thay vì 5% như luật định. Về thời điểm nhận tiền đặt cọc là kể từ thời điểm nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh, tức là đến lúc chủ đầu tư đã có tất cả giấy tờ để mở bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tại thời điểm này, chủ đầu tư đã có các giấy tờ về quyền sử dụng đất, đã hoàn ▸▸

LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 MỞ RỘNG QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT DƯỚI HÌNH THỨC SỬ DỤNG KẾT HỢP ĐA MỤC ĐÍCH, CỤ THỂ NHƯ SAU[4]:

Mục đích sử dụng đất chính	Mục đích sử dụng bổ sung
Đất nông nghiệp	Thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu
Đất sử dụng vào mục đích công cộng	Thương mại, dịch vụ
Đất xây dựng công trình sự nghiệp	
Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng	
Đất ở	Nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh
Đất có mặt nước	Theo quy định cụ thể của Luật Đất đai tùy từng trường hợp
Đất nông nghiệp và phi nông nghiệp	Nông nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời

thành nghĩa vụ tài chính về đất cũng như đã triển khai xây dựng và hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và phần móng (đối với chung cư và tòa nhà hỗn hợp), tức là chủ đầu tư đã đi gần hết chặng đường khó khăn nhất về thủ tục hành chính cũng như sắp xếp tài chính cho dự án. Và với điều kiện này, chủ đầu tư và người mua có thể ký kết ngay hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai mà không cần thiết ký kết thỏa thuận đặt cọc. Như vậy có thể thấy việc đặt cọc không có ý nghĩa đáng kể với chủ đầu tư, và ngược lại, người mua nhà muốn đặt cọc sớm để hưởng nhiều ưu đãi, ưu tiên từ chủ đầu tư cũng khó đạt được mục đích.

LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 VÀ LUẬT NHÀ Ở 2023 MỚI CHỈ GIẢI QUYẾT TÌNH HUỐNG CONDOTEL, OFFICETEL TRÊN ĐẤT Ở MÀ CHƯA HƯỚNG DẪN TRƯỜNG HỢP XÂY DỰNG TRÊN ĐẤT KHÁC, TRONG KHI CHỦ YẾU SẢN PHẨM NÀY ĐƯỢC PHÁT TRIỂN TRÊN ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ.

Phát hành bảo lãnh ngân hàng không còn là nghĩa vụ bắt buộc của chủ đầu tư

Cụ thể, bảo lãnh ngân hàng cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư khi không bàn giao nhà ở đúng cam kết sẽ do bên mua, bên thuê mua lựa chọn[3]. Trường hợp bên mua, bên thuê mua lựa chọn không cần phải có bảo lãnh này, chủ đầu tư sẽ được bỏ qua một bước thủ tục khi thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Điều đó sẽ giúp tiết kiệm chi phí phát hành bảo lãnh ngân hàng - một loại chi phí sẽ được tính vào giá chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai mà cuối cùng người hưởng lợi sẽ là người mua, người thuê mua. Mặc dù vậy, trên thực tế, với tình trạng hợp đồng được ký kết theo mẫu do chủ đầu tư phát hành và với địa vị không cân bằng với chủ đầu tư của bên mua, bên thuê mua thì có thể quyền lựa chọn này của bên mua, bên thuê mua không được thực hiện đúng tinh thần luật định.

Riêng về nhà ở, Luật Nhà ở 2023 bổ sung quy định tương tự về việc được phép xây dựng và sử dụng kết hợp với các mục đích khác cùng với các yêu cầu, điều kiện khắt khe hơn để đảm bảo mục đích sử dụng chính của nhà ở[5]. Cụ thể, nhà làm luật yêu cầu việc xác định rõ mục đích sử dụng tại bước xin chấp thuận chủ trương; các vấn đề liên quan đến thiết kế, xây dựng các khu chức năng để đảm bảo vận hành; đồng thời yêu cầu đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.

Một trong những sản phẩm bất động sản trực tiếp hưởng lợi từ chính sách mở cửa này chính là condotel (căn hộ du lịch), officetel (căn hộ văn phòng)... Việc phát triển các sản phẩm bất động sản này hiện gặp vướng mắc về việc cấp GCNQSDĐ trong thời gian dài, gần đây được tháo gỡ bởi Nghị định 10/2023/NĐ-CP quy định việc cấp GCNQSDĐ cho công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ và Công văn 3382/BTNMT-ĐĐ của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 15-5-2023 về việc cấp GCNQSDĐ cho hai trường hợp: công trình xây dựng trên đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (có thời hạn); và nhà chung cư có mục đích hỗn hợp được xây dựng trên đất ở, trong đó một phần được sử dụng hỗn hợp (thời hạn lâu dài). Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 và Luật Nhà ở 2023 mới chỉ giải quyết tình huống condotel, officetel xây dựng trên đất ở mà chưa hướng dẫn trường hợp xây dựng trên đất khác, trong khi chủ yếu sản phẩm này được phát triển trên đất thương mại, dịch vụ.

Mặc dù vậy, với quy định mới bổ sung này cùng những điều kiện, yêu cầu được cho là rất chi tiết và cụ thể, việc sử dụng đất và các công trình trên đất sẽ trở nên linh hoạt, phong phú hơn, góp phần gia tăng đáng kể hiệu quả sử dụng đất trong bối cảnh nhu cầu sử dụng đất trên thực tế rất đa dạng nhưng vẫn đảm bảo trật tự xây dựng, phòng cháy chữa cháy, môi trường và an ninh trật tự.

(*) Luật sư cấp cao - Công ty Luật Vilasia
(1) Điều 28.1, Luật Đất đai 2024
(2) Điều 23.5, Luật Kinh doanh bất động sản 2023
(3) Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2023
(4) Điều 218 Luật Đất đai 2024
(5) Điều 33 Luật Nhà ở 2023